

2019年11月26日

各位

不動産投資信託証券発行者名  
オリックス不動産投資法人  
代表者名：執行役員 尾崎 輝郎  
(コード番号 8954)

資産運用会社名  
オリックス・アセットマネジメント株式会社  
代表者名：代表取締役社長 亀本 由高  
問合せ先：執行役員 山名 伸二  
(TEL:03-5776-3323)

### 資産の取得(渋谷 TSKビル)及び譲渡(aune 札幌駅前)に関するお知らせ

本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社であるオリックス・アセットマネジメント株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)は、2019年11月26日付で下記のとおり、資産の取得及び譲渡(以下、それぞれ「本取得」及び「本譲渡」といい、本取得及び本譲渡をあわせて「本入替」といいます。)を決定しましたのでお知らせ致します。

#### 記

#### 1. 本入替の概要

- (1)入替先:非開示<sup>(注1)</sup>  
(2)契約締結日:2019年11月26日  
(3)引渡日:2019年12月13日  
(4)本取得の概要:

取得資産の名称	渋谷TSKビル
特定資産の種類	不動産(区分所有権)
用途	オフィス
地域	東京都心6区 <sup>(注2)</sup> (東京都渋谷区)
取得価格	2,197百万円
鑑定評価額	2,520百万円
賃貸NOI利回り	4.0% <sup>(注3)</sup>
償却後利回り	3.4% <sup>(注4)</sup>

- (5)本譲渡の概要:

譲渡資産の名称	aune札幌駅前
特定資産の種類	不動産信託受益権
用途	商業施設(都市型商業施設 <sup>(注5)</sup> )
地域	その他地域 <sup>(注6)</sup> (北海道札幌市)
譲渡価格	3,134百万円
帳簿価格	1,816百万円 <sup>(注7,8)</sup>
譲渡損益	1,297百万円 <sup>(注7,8)</sup>

- (6)媒介の有無:無

- (注1) 入替先は本取得、本譲渡とも同一の国内事業会社ですが、名称等の開示の同意が得られておりません。  
(注2) 「東京都心6区」とは千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区・品川区の6区をさします。  
(注3) 「賃貸NOI利回り」は、物件取得決定時の鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益を取得価格で除して算出し、小数点第2位を四捨五入して記載しています。  
(注4) 「償却後利回り」は、物件取得決定時の鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益から本資産運用会社が算定する想定減価償却費を控除した金額を取得価格で除して算出し、小数点第2位を四捨五入して記載しています。  
(注5) 「都市型商業施設」とは、首都圏(東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県)及び政令指定都市等の主要駅の近隣に立地する商業施設をさします。

- (注6) 「その他地域」とは首都圏以外の地域をさします。  
 (注7) 百万円未満を切り捨てて記載しています。  
 (注8) 帳簿価格は、譲渡日時点における本物件の推定帳簿価格とし、譲渡損益は当該推定帳簿価格及び想定譲渡諸経費を用いた参考値を示しており変動の可能性があります。

## 2. 本入替の理由

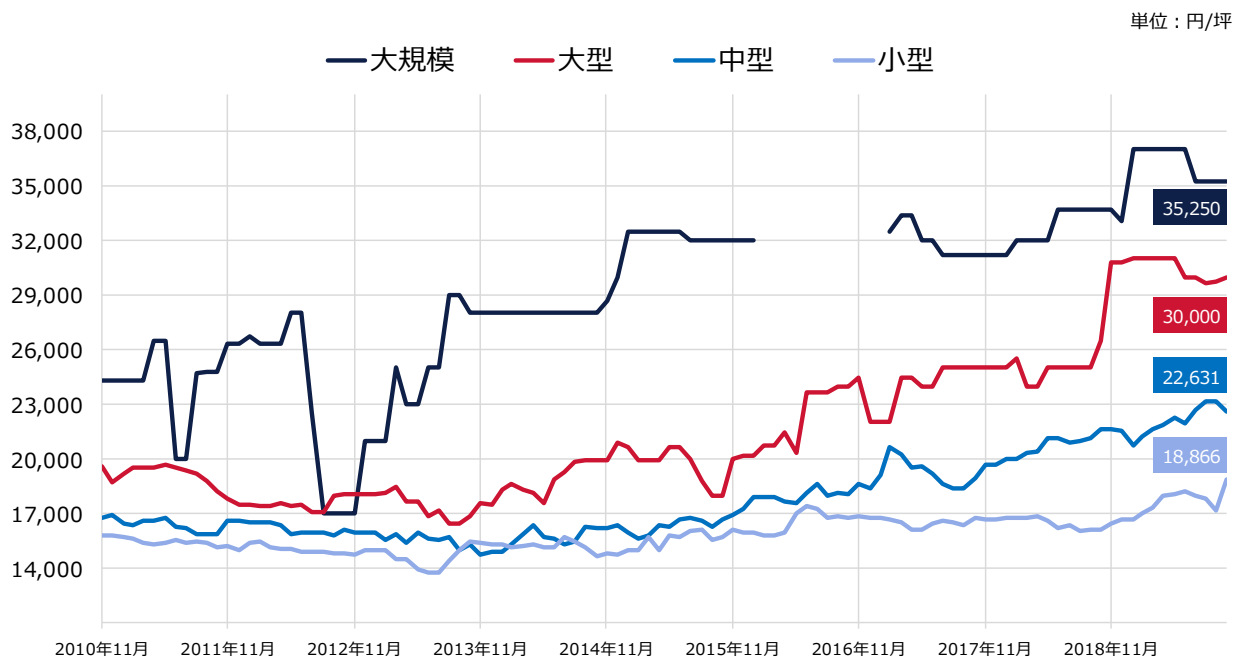
本投資法人は、ORIXシナジー<sup>(注1)</sup>、ダイレクトPM<sup>(注2)</sup>及び総合型REIT<sup>(注3)</sup>の強みを活かし、成長性・収益性・安定性という3つの観点から厳選投資することで投資主価値の安定的成長を目指しています。今回、この方針に基づき、後述の通り、本投資法人が主体となって再開発リスクを管理できない物件の売却をする一方で、希少な都心オフィスを取得する機会を得たことから、本入替を決定しました。これにより本投資法人は、成長性の取り込みと安定性の向上が図れると考えます。

- (注1) 「ORIXシナジー」とは、オリックス株式会社及びそのグループ企業と本投資法人との協働関係をいいます。  
 (注2) 「ダイレクトPM」とは、本資産運用会社がORIXシナジーを活用しつつ、自らリーシングや物件のバリューアップを含むPM(プロパティ・マネジメント)業務の補完を行うことをいいます。  
 (注3) 「総合型REIT」とは、オフィス・商業施設・住宅・物流施設・ホテル等複数の用途に投資を行う不動産投資法人をいいます。

### (1)「渋谷 TSK ビル」の取得理由

- 本物件の所在する渋谷エリアは、渋谷駅周辺における大規模な開発プロジェクトと、それに伴う歩行者動線の整備も進行しており、更なるオフィスニーズの高まりが想定される
- 渋谷エリアのオフィス賃料が上昇する中【図表参照】、本物件の現行賃料水準に成長余地がある

【図表】渋谷区／桜丘・南平台エリア オフィス募集賃料推移(2010年11月～2019年10月)



大規模：基準階面積200坪以上、大型：基準階面積100坪以上200坪未満←渋谷TSKビル  
 中型：基準階面積 50 坪以上 100 坪未満、小型：基準階面積 20 坪以上 50 坪未満

(注) 上記図表データは、三幸エステート株式会社のオフィスマーケットレポートを基に本資産運用会社が集計しています。

【物件写真、地図】

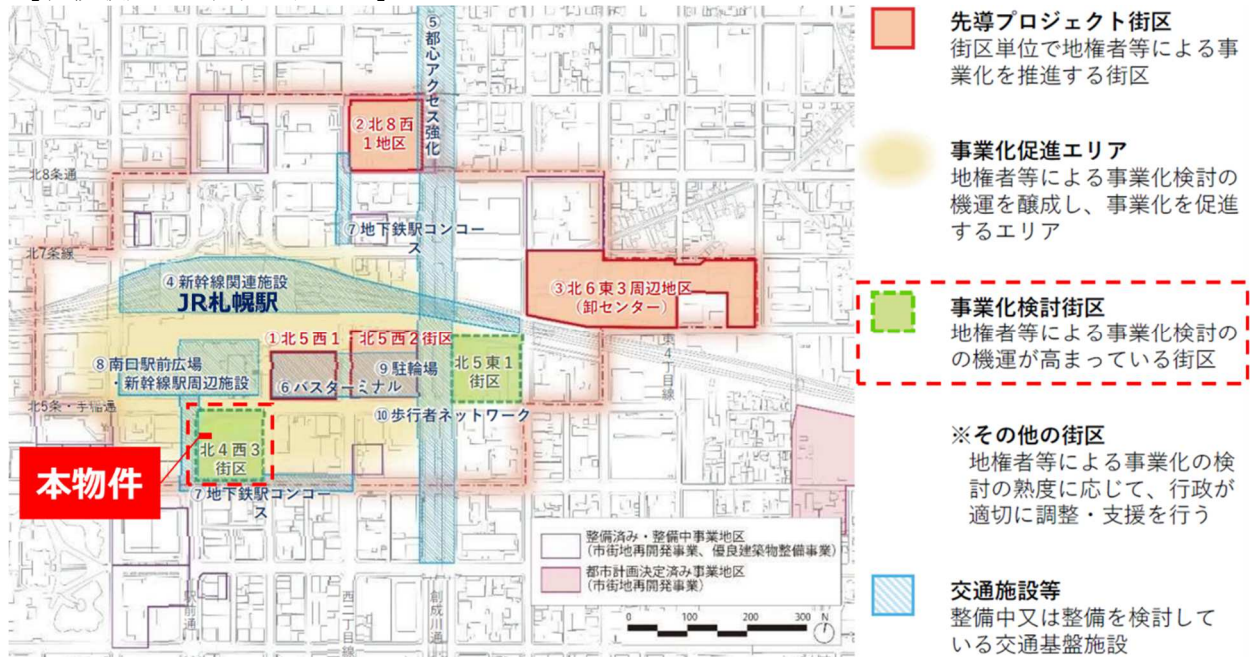




(2)「aune 札幌駅前」の譲渡理由

- 現状、本物件を含む地域において再開発準備組合が設立され、事業化検討の機運が高まっている状況
- 当該再開発事業に関与する等の選択肢はあるものの、複数の権利者が存在し、主導権は取りづらい
- 当該再開発事業の開発スケジュールや建物プラン等は現状未確定であり、今後策定される事業計画によっては、予期せぬ分配金への影響や市場環境の変化による資産価値の変動等、不安定な運営となるリスクが高い

【札幌駅周辺再開発マップ(注)】



(注)札幌市「札幌駅交流拠点北5西1・西2地区再開発基本構想」より引用

### 3. 取得資産の内容

物件名称	渋谷TSKビル				
所在地	東京都渋谷区南平台町3番8号 <sup>(注1)</sup>				
交通	JR山手線「渋谷」駅から徒歩約8分				
土地	地積(登記簿)	701.57㎡(敷地全体) 344.09㎡(所有権取得対象面積)			
	所有形態	所有権、地上権の準共有(準共有割合:168,226分の130,865/約77.8%) *本敷地全体に地上権が設定されており、それに伴う地代が発生しています。			
建物	用途	事務所			
	建築時期	2008年6月			
	所有形態	区分所有(1~4階部分)			
	延床面積(登記簿)	2,103.53㎡(建物全体) 1,296.90㎡(専有部分(1~4階)の面積合計)			
	構造(登記簿)	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建			
耐震性に関する事項	PML <sup>(注2)</sup> :7% (SOMPOLリスクマネジメント株式会社の評価報告に基づく)				
担保設定の有無	無				
建物状況調査の概要					
	調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社			
	調査日	2019年9月30日			
	長期修繕費・更新費 (調査日より12年間の 合計金額)	68百万円 <sup>(注3)</sup>			
	再調達価格	669百万円 <sup>(注3)</sup>			
賃貸借の内容(区分所有部分/2019年10月31日時点)					
	テナントの総数	4			
	総賃料収入	8百万円/月(駐車場等を除く。) <sup>(注3)</sup>			
	敷金・保証金	80百万円 <sup>(注3)</sup>			
	総賃貸面積	1,308.65㎡			
	総賃貸可能面積	1,308.65㎡			
最近5年間の稼働率の推移	2015年 10月末時点	2016年 10月末時点	2017年 10月末時点	2018年 10月末時点	2019年 10月末時点
	100%	100%	100%	100%	100%
その他特筆すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本物件と東側隣接地(地番14番4、14番5、14番13)との境界上に所有者不明の床タイル及びコンクリート塀の一部が存在します。</li> <li>・区分所有者間で締結された覚書により、区分所有者が区分所有権を譲渡しようとするときは、他の区分所有者に優先交渉権を付与する必要がある、この内容が本投資法人に承継されます。</li> </ul>				
想定NOI	89百万円/年 <sup>(注3)</sup> 想定NOIは、本資産運用会社が本書の日付現在の賃貸借契約条件等をもとに、取得年度の特異要因を排除し算出した定常稼働時の想定収支です。前提は以下の通りです。(当期の予想数値ではありません。) ①稼働率95.0% ②公租公課は2019年度課税標準額ベース。				

(注1)「所在地」は、住居表示があるものは住居表示にて、住居表示がないものは登記簿に記載されている建物の所在にて記載しています。そのため、登記簿上記載されている地番とは異なる場合があります。

(注2) PML(Probable Maximum Loss)とは、確率統計論的に平均475年に一度起こりうる強さの地震(再現期間475年)を想定したとき、被災後の建築物を被災以前の状態に復旧するための工事費が、再調達価格に対して占める割合(%)を表したものです。建物の地震リスク評価では、予想損失額(横軸)とその損失をもたらす地震の年超過確率(縦軸)の関係を表すイベントリスクカーブを元に算定します。損失評価には建物の耐震性能や地震動の性状等に不確実性が伴うため、PMLは信頼水準90%の値を記載しています。なお、PMLの数値は、小数点第1位を四捨五入して記載しています。

(注3) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

#### 4. 譲渡資産の内容

物件名称	aune札幌駅前				
所有形態	所有権				
所在地	北海道札幌市中央区北四条西三丁目1番地1外 <sup>(注1)</sup>				
用途	店舗				
鑑定評価額(価格時点)	2,360百万円(2019年10月31日)				
賃貸借の内容(2019年9月30日時点)					
	テナントの総数	4			
	総賃料収入	12百万円/月(駐車場等を除く。) <sup>(注2)</sup>			
	敷金・保証金	139百万円 <sup>(注2)</sup>			
	総賃貸面積	2,181.73㎡			
	総賃貸可能面積	2,181.73㎡			
最近5年間の稼働率の推移	2015年 8月末時点	2016年 8月末時点	2017年 8月末時点	2018年 8月末時点	2019年 8月末時点
	100%	100%	100%	100%	100%
その他特筆すべき事項	なし				

(注1) 「所在地」は、住居表示があるものは住居表示にて、住居表示がないものは登記簿に記載されている建物の所在にて記載しています。そのため、登記簿上記載されている地番とは異なる場合があります。

(注2) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

#### 5. 入替先の概要

入替先は国内の事業会社ですが、名称等の開示の同意が得られておりませんので、開示していません。なお、入替先は、本投資法人及び本資産運用会社と特別な利害関係にある者、又は本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

#### 6. 物件入替先の状況

本入替は、本投資法人及び本資産運用会社と特別な利害関係にある者との取引ではありません。

#### 7. 決済方法・支払条件等

決済方法:引渡時 100%

取得資金:本譲渡に伴う手取金

なお、本入替は本取得及び本譲渡を同時に行うことを前提とするものであり、何らかの理由により本取得及び本譲渡のいずれかの売買の実行が中止となった場合には、本入替の全部が中止されます。

#### 8. 今後の見通し

本譲渡による2019年10月17日付の「2019年8月期決算短信(REIT)」で公表済の2020年2月期(第36期:2019年9月1日~2020年2月29日)並びに2020年8月期(第37期:2020年3月1日~2020年8月31日)の運用状況及び分配予想の修正はありません。

なお、本譲渡により得られる譲渡益の一部は租税特別措置法第66条の2に規定される「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」を活用し、将来の分配金安定化のため内部留保を検討してまいります。

### 9. 本入替対象物件の鑑定評価書概要

物件名称	渋谷TSKビル
価格時点	2019年11月2日
鑑定評価額	2,520,000 千円
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所

項目	内容 (単位:千円)	概要等
収益価格	2,520,000	DCF法を標準とし、直接還元法による検証を行い、収益価格を試算。
直接還元法による価格	2,630,000	
①運営収益 [(a)-(b)]	118,978	
(a)可能総収益	125,603	対象不動産の競争力、実績推移、市場動向、近時賃貸事例等を踏まえ、安定的な水準と認められる貸室賃料収入、共益費収入、水道光熱費収入、駐車場収入等を査定。
貸室賃料収入	116,380	賃貸事例等を勘案して市場賃料を査定(共益費含む)。
その他収入	9,223	水道光熱費収入・駐車場収入・自販機収入
(b)空室等損失等	6,625	対象不動産の競争力、実績推移、市場動向等を踏まえ、安定的な水準と認められる空室率に基づき査定。
②運営費用	31,805	
維持管理費	7,537	実績推移、BMフィー関係資料、類似不動産の水準等を参考に査定。
水道光熱費	9,343	実績推移等を参考に査定。
修繕費	1,820	エンジニアリング・レポート、類似不動産の水準等を参考に査定。
プロパティマネジメントフィー	2,233	見積金額等を参考に査定。
テナント募集費用等	953	対象不動産の競争力、実績推移、市場動向等を踏まえ、安定的な水準と認められる入替率に基づき査定。
公租公課	7,580	平成31年度固定資産税・都市計画税課税明細書、類似不動産の水準等を参考に査定。
損害保険料	98	見積金額等を参考に査定。
その他費用	2,237	実績推移等を参考に査定。(支払地代を含む)
③運営純収益 [(①-②)]	87,173	
④一時金の運用益	810	運用利回りを1.0%として査定
⑤資本的支出	3,900	エンジニアリング・レポート、類似不動産の水準等を参考に査定。
⑥純収益 [(③+④-⑤)]	84,084	
⑦還元利回り	3.2%	対象不動産の用途及び立地・建物条件、不動産市場動向及び取引事例等を踏まえ、賃貸形式、権利関係等を勘案して査定。
DCF法による価格	2,470,000	
割引率	3.3%	対象不動産の用途及び立地・建物条件、資金調達コストの水準及び動向等を踏まえ、賃貸形式、権利関係等を勘案して査定。
最終還元利回り	3.4%	価格時点現在の還元利回りに、将来不確実性等を加味して査定。
積算価格	2,390,000	
土地比率	83.9%	
建物比率	16.1%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項 市場参加者は、収益の安定性・成長性・転売時の流動性等に着目して意思決定を行っており、当該プロセスを反映した収益価格の規範性は高い。したがって、収益価格にて鑑定評価額を決定した。

物件名称	aune札幌駅前	
価格時点	2019年10月31日	
鑑定評価額	2,360,000 千円	
鑑定評価機関の名称	株式会社中央不動産鑑定所	
項目	内容 (単位:千円)	概要等
収益価格	2,360,000	DCF法による収益価格を重視し、直接還元法による収益価格も関連づけて試算
直接還元法による価格	2,350,000	中長期安定的な純収益を還元利回りで還元して査定
①運営収益 [(a)-(b)]	176,961	
(a)可能総収益	176,961	中長期安定的な総収益を査定
貸室賃料収入	145,812	現行の賃貸借契約等に基づく賃料、対象不動産を新規に賃貸した場合に想定される新規賃料等を勘案し、中長期安定的な貸室賃料を査定
その他収入	31,149	水道光熱費収入、看板設置料等、移動通信用基地局設備等設置料を計上
(b)空室等損失等	0	対象不動産及び類似不動産の稼働実績等を勘案して計上しない
②運営費用	52,272	
維持管理費	4,974	現行の建物管理委託費を基に、過去の実績や類似不動産の費用水準等を勘案して査定
水道光熱費	27,490	過去の実績や類似不動産の費用水準等を勘案して査定
修繕費	1,955	今後発生が見込まれる小規模修繕費を計上 小規模修繕費は年単位で平準化して計上するものとし、エンジニアリング・レポートによる修繕費用見積額の年平均額を採用
プロパティマネジメントフィー	3,559	現在の契約条件に基づき、プロパティマネジメントフィー、コンストラクションマネジメントフィーを計上
テナント募集費用等	0	過去の実績や類似不動産の費用水準等を勘案して計上しない
公租公課	13,196	2019年度実額を採用
損害保険料	138	直近の実額を採用
その他費用	960	隔地駐車場使用料を計上
③運営純収益 [(①)-(②)]	124,689	
④一時金の運用益	1,375	運用利回りを1.0%として査定
⑤資本的支出	6,090	今後発生が見込まれる費用を年単位で平準化して計上するものとし、エンジニアリング・レポートによる更新費用見積額の年平均額を採用
⑥純収益 [(③)+(④)-(⑤)]	119,973	
⑦還元利回り	5.1%	類似不動産の取引等に係る投資利回りを参考に、対象不動産の立地条件、建物条件、権利関係等の個別性を勘案して査定
DCF法による価格	2,360,000	
割引率	4.8%	類似不動産の取引等に係る投資利回りを参考に、対象不動産の個別性や評価シナリオ等を勘案して査定
最終還元利回り	5.4%	類似不動産の取引等に係る投資利回りを参考に、対象不動産の個別性や評価シナリオ、不動産価格及び賃料動向予測等を勘案して査定
積算価格	2,050,000	
土地比率	90.7%	
建物比率	9.3%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	対象不動産の主な需要者は収益性を重視する投資家であるため、積算価格は参考に留め、収益価格により鑑定評価額を決定。	

以上